

उत्तर प्रदेश शासन
आवारा एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या-1811/8-3-14-211 विविध/13
लखनऊ : दिनांक : 17 नवम्बर, 2014

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2-क) के साथ पठित धारा-55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:-

उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2014

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ
और विस्तार

- 1(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 कही जाएगी।
- (2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रकाशित होगी।
- (3) यह संमत्ता विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषाएँ

- 2(1) जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,-
 - (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;
 - (ख) 'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा-14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा-15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
 - (ग) 'भवन परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण एवं पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार से है;
 - (घ) 'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य महायोजना में यथा प्रदर्शित या प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित किसी विकास क्षेत्र के भीतर आने वाले क्षेत्र से है;
 - (ङ) 'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के

अन्तर्गत आने वाले ऐसे क्षेत्र से है जहाँ सभी सुविधाएँ यथा, सड़क, जल प्रदाय, जल निवगस, मल वहन प्रणाली, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुले स्थान एवं सामुदायिक सुविधाएँ आदि किसी अनुमोदित विन्यास के अनुसार प्रदान की गयी हों, और प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित की गई हों:

- (च) 'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;
- (छ) 'निवास एकक' का तात्पर्य रहने, भोजन बनाने एवं सफाई सम्बन्धी आवश्यकताओं के लिए पृथक सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास एकक से है;
- (ज) 'तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आवृत्त क्षेत्रफल (कुसी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;
- (झ) 'सामूहिक आवास' का तात्पर्य एसी सामूहिक या बहुमजिला भवनों से है जिनमें प्रत्येक फ्लोर पर एक या उससे अधिक स्वतंत्र निवास एकक हों, जहाँ भूमि, खुले स्थान परिधानन क्षेत्र एवं सामान्य सुविधाएँ संयुक्त रूप से उपलब्ध हों;
- (ञ) 'क्रय योग्य एफ.ए.आर.' का तात्पर्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. (जो अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधि के उपबन्धी के अनुसार विनिर्दिष्ट प्रभार का भुगतान करके क्रय किया जा सकता है;
- (ट) 'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हों) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;
- (ठ) 'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व क्षेत्रभान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके

किसी स्थल पर पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है;

- (ब) 'विन्यास' का तात्पर्य नक्शा सं है, जिसमें विक्रय या किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी भूमि या उसके भाग के एक से अधिक गाटा या भूखण्ड में किये उप-विभाजन को प्रदर्शित किया गया हो;
- (द) 'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी विन्यास में विद्यमान विकसित भाग से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान, ग्रीन बेल्ट और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;
- (ण) 'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है।
- (2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।

विकास शुल्क का
उद्ग्रहण (धारा-15 की
उप-धारा 2क)

- 3- जहां विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहां विकास शुल्क का उद्ग्रहण इस नियमावली के अधीन किया जायेगा:

परन्तु यह कि निम्नलिखित परिस्थितियों में किसी भी विकास शुल्क का उद्ग्रहण नहीं किया जायेगा:-

(एक) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, प्रतिबन्ध यह है कि घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।

स्पष्टीकरण:

यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप-विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व-विद्यमान निवास एकको वाले किसी भूखण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।

(दो) जहां कोई आवेदन प्राधिकरण द्वारा आवंटित ऐसे

मुख्य पर भवन परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिराक सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा विकास लागत की वसूली पहले ही कर ली गयी हो।

(तीन) जहां कोई आवेदन ऐसी भूमि पर विकास परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिसके लिए आवेदक नगरीय विकास प्रभार भुगतान करने का दायी हो।

(चार) जहां कोई आवेदन अनन्यतः क्रय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात (एक.ए.आर.) या क्रय योग्य निवास एककों को दिये जाने के लिए किया गया हो।

(पांच) जहां कोई आवेदन पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट के पुनरीक्षण की वैधता अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया हो और जिसके लिए विकास शुल्क का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो:

परन्तु यह कि जहां पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया या हो, वहां पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जायेगा।

परन्तु यह और कि यदि पुनरीक्षित योजना के अन्तर्गत भूमि क्षेत्र में वृद्धि की जाती है, तो आवेदक इस नियमावली के अधीन इस प्रकार बढ़ाए गए भूमि क्षेत्र के लिए किये गये आवेदन के दिनांक को लागू दर पर विकास शुल्क का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

(छः) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट पर प्रदान की गई हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

- 4(1) विकास क्षेत्र में भवन परमिट या विकास परमिट के लिए नियम-3 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करने के उपरान्त, विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा, जो इस नियमावली के साथ संलग्न अनुसूची 'क' में दी गयी दरों और नीचे विनिर्दिष्ट गुणन-घटक द्वारा गुणित होगा:

विकास शुल्क का निर्धारण (धारा-15 की उपधारा--(2-क))

भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक
0.2 तक	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4

परन्तु यह कि यदि आवेदक के स्वामित्वाधीन भूखण्ड का कोई भाग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट हेतु उद्दिष्ट किया गया हो तो विकास शुल्क की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्र को स्कीम के कुल क्षेत्र से कम करने के पश्चात् की जायेगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण भूखण्ड सर्वापस्थ हो और आवेदक ने ऐसी भूमि यथा सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दावेद्वारा लिया हो।

स्पष्टीकरण

इस नियमावली के प्रयोजनार्थ--

- (क) अनुसूची के भूखण्डों का क्षेत्रों का तात्पर्य प्राधिकरण के आवेदन के प्रस्तुत करने के दिनांक को लागू क्षेत्रों से होगा।
- (ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिए उद्दिष्ट केवल ऐसी भूमि को ही विकास परमिट के लिए आवेदन में सम्मिलित किया जा सकेगा जो आवेदक के स्वामित्व में हो।
- (2) विकास क्षेत्र में कहीं भी अनुमोदित विन्यास के भीतर जिसके लिए पहले ही विकास शुल्क का भुगतान किया जा चुका हो किसी भूखण्ड के उप-खण्ड के लिए किसी आवेदन की दशा में, विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण उप नियम (1) के अनुसार किया जायेगा।
- (3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या अपार्टमेंटों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में, 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक

विकास शुल्क उपनियम-1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए शीर्ष दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।

सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्ववत 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत
100 तक	100
100 से अधिक और 125 तक	105
125 से अधिक और 150 तक	110
150 से अधिक और 175 तक	115
175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120
अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)	
325 से अधिक और अधिकतम 330 तक	150

- (4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र से विन्त निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।
- (5) विकास क्षेत्र में कहीं भी विकास परमिट के लिए किये गये आवेदन की दशा में, आवेदक अपनी लागत पर आन्तरिक विकास कार्य को कार्यान्वित करेगा और आन्तरिक विकास कार्य के प्रति निष्पादन गारन्टी ऐसे विक्रय योग्य भूमि के 20 प्रतिशत भाग को प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखकर प्रस्तुत करेगा, (जिसके अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और अल्प आय सपूह आवासन के लिए उद्दिष्ट भूमि और इन भवनों के निर्माण के प्रति निष्पादन गारन्टी के रूप में बन्धक की गयी 10 प्रतिशत भूमि, जहां भी लागू हो, सम्मिलित नहीं है।) इस प्रकार बन्धक रखी गयी भूमि को आन्तरिक विकास कार्य के समापन के अनुपात में अवमुक्त किया जायेगा। आवेदक द्वारा किसी व्यतिक्रम की दशा में, प्राधिकरण निष्पादन गारन्टी की अपेक्षा करेगा और आन्तरिक विकास कार्य को या तो स्वयं या किसी ऐसे अभिकरण

विकास शुल्क की दरें
(धारा-15 की उपधारा
(2-क))

विकास शुल्क का भुगतान
(धारा-15 की उपधारा
(2-क))

अवस्थापना विकास निधि
(धारा-15 की उपधारा
(2-क))

विकास शुल्क की दरों का
पुनरीक्षण (धारा-15 की

के माध्यम से जैसा वह उचित समझे, कार्यान्वित करेगा।

5. विकास क्षेत्र में या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वहीं होंगी जो इस नियमावली की अनुसूची में उल्लिखित हैं:

परन्तु यह कि विशेष सुख-सुविधा या प्रभाव अभिमुख या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ-सामूहिक द्रुत अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में अनुसूची में विहित विकास शुल्क के 25 प्रतिशत से अनाधिक अतिरिक्त विकास शुल्क उद्गृहीत किया जा सकता है।

6. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन आवेदक अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विकास शुल्क की पूरी धनराशि का भुगतान करेगा,

परन्तु यह कि 5 हेक्टेयर (50,000 वर्गमी०) से अधिक के आकार वाले भूखण्ड के लिये, यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारण्टी के रूप में बन्धक रखता है तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष विकास शुल्क को साधारण ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 02 वर्ष की समयावधि में किस्तों में भुगतान करने की अनुमति दे सकता है। बैंक गारण्टी या बन्धक रखी भूमि को विकास शुल्क की कुल धनराशि के पश्चात् अवमुक्त करा दिया जायेगा:

परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत की दर से शारितिक दण्ड के रूप में वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ भुगतान करने का दायी होगा।

7. विकास शुल्क के रूप में एकत्र की गई सम्पूर्ण धनराशि एक पृथक बैंक खाते में जमा की जाएगी जिसे अवस्थापना विकास निधि के रूप में जाना जाएगा।

8. केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग-लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कैलेण्डर वर्ष के 1 अप्रैल से विकास शुल्क की दरों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा वार्षिक रूप से

उपधारा 2-क)

पुनरीक्षित किया जाएगा

परन्तु यह कि यदि केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग-लागत सूची उपलब्ध नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क को एसी समतुल्य सूची के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा, जैसा कि इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए:

परन्तु यह और कि प्राधिकरण, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग-लागत सूची के अतिरिक्त, कारणों को अभिलिखित करते हुए समय-समय पर दरों को पुनरीक्षित कर सकता है।

बकाये की वसूली
(धारा-40)

9. इस नियमावली के अधीन विकास शुल्क के कारण प्राधिकरण को देय हुई धनराशि इस अधिनियम की धारा-40 के अधीन वसूली की जाएगी।

विकास शुल्क का वार्षिक विवरण (धारा-15 की उपधारा (2-क))

10. प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु विकास निधि के सम्बन्ध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध कराएगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क के रूप में एकत्र की गई धनराशि एवं इसके उपयोग से सम्बन्धित सूचना होगी। यथा सम्भव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में होने वाली प्राधिकरण बोर्ड की प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जाएगी।

प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 27 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 05 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (जो वर्तमान में 54 नगरों में कार्यरत है) तथा 74 विनियमित क्षेत्र भी घोषित/गठित हैं, अतः प्रश्नगत नियमावली (अंग्रेजी संस्करण सहित) को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने-अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

संलग्नक : नियम-5 में उल्लिखित अनुसूची।

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या : 1811(1)/ 8-3-14-211 विविध/13 तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक: 17 नवम्बर,

2014 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित
01-01 प्रतियां संबंधित अधिकारियों एवं शासन को 10 प्रतियां उपलब्ध करायी जाये।

आज्ञा से,

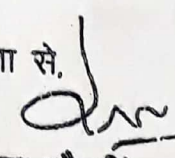
शिव जनम चौधरी
संयुक्त सचिव

संख्या : 1811(2)/ 8-3-14-211 विविध / 13 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
4. गृह निरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने
तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,


(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

अनुसूची
(नियम-5 देखें)

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु० प्रति वर्गमी०)
1	गाजियाबाद	2500
2	लखनऊ, कानपुर, आगरा	1400
3	वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ	1000
4	मुरादाबाद, बरेली, अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, खुर्जा, हापुड़-पिलखुआ, बाँगपत, बरोत, खेकरा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी	700
5	मुजफ्फरनगर, फिरोजाबाद, शिकोहाबाद, अयोध्या-फैजाबाद, रायबरेली, बाँदा, रामपुर, लन्नाव-शुक्लागंज, उरई, आजमगढ़	400

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या-857/8-3-16-194 विविध/14
लखनऊ : दिनांक : 16 दिसम्बर, 2016

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 38-क की उपधारा (1) के साथ पठित धारा-55 के अधीन अधिसूचना संख्या-2218/8-3-14-194विविध/14 दिनांक 11.12.2014 द्वारा उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 का प्राख्यापन किया गया है। उपरोक्त वर्णित शक्तियों के अन्तर्गत श्री राज्यपाल उक्त नियमावली में निम्नवत् संशोधन किये जाने की स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

क्र.सं.	नियमावली, 2014 का विद्यमान प्रस्तर	प्रस्तावित संशोधन																								
1.	परिभाषाएं वर्तमान में प्राविधान नहीं है।	नियमावली के प्रस्तर-2 में उप प्रस्तर(ग) के पश्चात् नया उप प्रस्तर (गग) जोड़ा जाए:- (गग) 'सेक्टर रेट' का तात्पर्य विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित किसी योजनान्तर्गत निर्धारित आवासीय दर से है।																								
2.	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं उसकी दर (धारा-38क की उपधारा-1) 4-(1)भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके तथा इसके साथ संलग्न अनुसूची-'क' में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जाएगा:- <table border="1" data-bbox="279 1321 742 1579"> <thead> <tr> <th>भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.25 तक</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.25 से अधिक और 1.0 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>1.0 से अधिक और 5.0 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>5.0 से अधिक और 10.0 तक</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>10.0 से अधिक</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table>	भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	गुणांक	0.25 तक	1.0	0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9	1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8	5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7	10.0 से अधिक	0.6	4-(1)भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण प्राधिकरण की योजना में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित सेक्टर दर से, यदि सम्बन्धित प्राधिकरण क्षेत्र की भूमि का सेक्टर रेट उपलब्ध नहीं हो, तो उस योजना से निकटतम क्षेत्र जिसका सेक्टर रेट उपलब्ध हो, के आधार पर तथा अन्य क्षेत्रों में उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके एवं इसके साथ संलग्न अनुसूची-'क' में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जायेगा:- <table border="1" data-bbox="829 1478 1284 1736"> <thead> <tr> <th>भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.25 तक</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.25 से अधिक और 1.0 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>1.0 से अधिक और 5.0 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>5.0 से अधिक और 10.0 तक</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>10.0 से अधिक</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table>	भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	गुणांक	0.25 तक	1.0	0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9	1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8	5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7	10.0 से अधिक	0.6
भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	गुणांक																									
0.25 तक	1.0																									
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9																									
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8																									
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7																									
10.0 से अधिक	0.6																									
भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	गुणांक																									
0.25 तक	1.0																									
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9																									
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8																									
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7																									
10.0 से अधिक	0.6																									
	नोट: (एक) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की	नोट: (एक) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना																								

गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जाएगी अर्थात् 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जाएगी:-

$$((0.25 \times 1) + (1 - 0.25) \times 0.9 + (5 - 1) \times 0.8 + (10 - 5) \times 0.7 + (15 - 10) \times 0.6) \times \text{सर्किल रेट} \times \text{लागू प्रतिशत}$$
 जैसा अनुसूची 'क' में दिया गया है।

(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर सर्किल रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(2) प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना, प्राधिकरण बोर्ड के अन्तिम विनिश्चय के दिनांक को लागू विद्यमान भू-उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जाएगी।

टेलिस्कोपिक आधार पर की जाएगी अर्थात् 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जाएगी:-

$$((0.25 \times 1) + (1 - 0.25) \times 0.9 + (5 - 1) \times 0.8 + (10 - 5) \times 0.7 + (15 - 0) \times 0.6) \times \text{सर्किल रेट} \times \text{लागू प्रतिशत}$$
 जैसा अनुसूची 'क' में दिया गया है।

(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर यथास्थिति सर्किल रेट/सेक्टर रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(2) प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना प्राधिकरण बोर्ड के अन्तिम विनिश्चय के दिनांक को लागू प्राधिकरण के सेक्टर रेट/विद्यमान भू-उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जाएगी।

3. नियम 4-(3)

यदि निम्नलिखित भू-उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिए गए सूत्र के माध्यम से किया जाएगा:-

भू-उपयोग	सूत्र
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$
(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$
(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$
(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$
(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$

जहां :

- A - कृषि भूमि का सर्किल रेट है
- R - आवासीय भूमि का सर्किल रेट है
- C - व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है

नियम 4-(3)

यदि निम्नलिखित भू-उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिए गए सूत्र के माध्यम से किया जाएगा:-

भू-उपयोग	सूत्र
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$
(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$
(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$
(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$
(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$

जहां :

- A - कृषि भूमि का सर्किल रेट है
- R - आवासीय भूमि का सर्किल रेट है
- C - व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है

टिप्पणी:-

(i) जहां आवासीय तथा व्यावसायिक सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां अकृषिक दर ली जाएगी।

4.	अनुसूची 'क' विद्यमान अनुसूची संलग्नक-1 पर है।	(ii) जहां कृषि भूमि का सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां कृषि भूमि की दर आवासीय सर्किल रेट की 20 प्रतिशत ली जाएगी। अनुसूची 'क' संशोधित अनुसूची संलग्नक-2 पर है।
----	--	---

2- प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 27 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 05 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (जो वर्तमान में 54 नगरों में कार्यरत है) तथा 74 विनियमित क्षेत्र भी घोषित/गठित हैं, अतः प्रश्नगत नियमावली को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने-अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

संलग्नक : नियम-4 में उल्लिखित विद्यमान अनुसूची 'क'
एवं संशोधित अनुसूची 'क'

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या : (1) / 8-3-16-194 विविध / 14 तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक: दिसम्बर, 2016 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित 01-01 प्रतियां सम्बंधित अधिकारियों एवं शासन को 10 प्रतियां उपलब्ध करायी जाये।

आज्ञा से,

शिव जनम चौधरी
विशेष सचिव

संख्या : 857 (2) / 8-3-16-194 विविध / 14 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
4. महा निरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

- 4 -

11. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव

अनुसूची 'क' (नियम-4 देखें)

भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में।

प्रस्तावित भू-उपयोग

क्र. सं.	विद्यमान भू-उपयोग	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी हैं।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यावसायिक
1	2	3	4	5	6	7	
1.	कृषि, पार्क, खुले स्थान एवं ग्रीन बेल्ट	20%	35%	50%	100%	125%	150%
2.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन	कुछ नहीं	20%	40%	75%	100%	125%
3.	औद्योगिक	कुछ नहीं	कुछ नहीं	25%	75%	90%	110%
4.	आवासीय	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	50%	75%	100%
5.	कार्यालय	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	30%	50%
6.	मिश्रित	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	25%
7.	व्यावसायिक	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं

